

ду, запропонувати можливі заходи, спрямовані на збільшення обсягів реалізації послуг.

1. Доля В.Т. Экономический анализ: теория и практические методики. – К.: Кондор, 2003. – 208 с.

2. Костюк В.О. Техніко-економічний аналіз діяльності підприємств міського господарства. – Харків: ХДАМГ, 2002. – 162 с.

3. Савицька Г.В. Економічний аналіз діяльності підприємства. – К.: Знання, 2005. – 662 с.

4. Соболева Е.А., Соболев И.И. Финансово-экономический анализ деятельности туристской фирмы. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 128 с.

*Отримано 25.11.2008*

УДК 332.87

К.А.ВЕЛИКИХ, канд. экон. наук

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В ПРОЦЕССЕ РЫНОЧНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ**

Рассматривается развитие экономики жилищной сферы и реформа жилищно-коммунального хозяйства. Определены подходы к исследованию проблем жилищной сферы.

В нашем исследовании приводятся особенности развития экономики жилищной сферы как отрасли народного хозяйства, включающей строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Это понятие включает в себя два подсектора: жилье и жилищно-коммунальные услуги, т.е. жилищный объект и деятельность по обеспечению его функционирования. Поэтому для исследования процессов формирования рынка жилищно-коммунальных услуг в первую очередь необходимо рассмотреть первооснову жилищной сферы и объект для оказания услуг – жилищный фонд, особенности его создания и развития.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих любой национальной экономики. Объекты недвижимости составляют до 70-80% национального богатства многих стран. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе не могут существовать. В Украине этот рынок еще не является важнейшей составной частью воспроизводственного процесса, в связи с этим можно говорить только о неравномерном и нестабильном развитии его отдельных секторов.

Рассмотрим некоторые аспекты развития рынка жилья.

По мнению многих экономистов, в том числе и зарубежных исследователей, причины большинства проблем жилищной сферы возникли и продолжают проявляться, прежде всего в структуре и организованности жилищной системы нашей страны [1-3].

При исследовании проблем жилищной сферы применяется несколько подходов [2, 3]:

1. Проблемный подход – жилищная проблема представляется как сумма отдельных изолированных проблем, связанных со строительством, эксплуатацией, обменом и распределением жилого фонда. При этом выделяется основная проблема в каждом разделе и обосновывается необходимость ее решения при прочих равных условиях.
2. Комплексный подход – рассматривается воспроизводственный цикл жилого фонда как целое, как единый жилищный комплекс страны. При этом за пределами рассмотрения остаются социально-политические структуры общества и интересы различных социальных групп, вследствие чего возникает противоречие с социальной сущностью жилищной системы.
3. Социально-потребительский подход – жилищная проблема рассматривается с точки зрения обеспеченности населения жильем. Изучаются дифференциация населения по жилищным условиям, вопросы справедливого распределения и оплаты жилья. При этом не проводится анализ механизмов возникновения названных проблем, либо делаются выводы о «несправедливости» системы распределения или оплаты жилья.

По нашему мнению, логично рассматривать жилищную сферу с позиции аккомодологического подхода. Жилищная подсистема общества при этом подходе представлена как целое во взаимосвязи с другими структурами общества – социальными, экономическими, идеологическими и т.д.

Организационно-ресурсная подсистема, технологическая подсистема, институциональная подсистема, подсистема потребностей жилищного фонда населения.

В результате применения этого подхода к объекту нашего исследования возникает два контура:

- потребительский контур (спрос);
- производственный контур (предложение).

Необходимо отметить, что по своей природе потребность в жилье имеет особенности, не зависящие от типа системы. Помимо «слабой насыщенности», она отличается высокой ресурсоемкостью для ее реа-

лизации, что проявляется в высокой доле затрат на жилищное строительство в расходах любой страны и в значительной доле бюджета семьи, расходуемой на оплату жилья. Однако, структура жилищных потребностей, уровень притязаний социальных групп, все-таки, во многом определяются типом жилищной системы и зависят от всех ее подсистем: структура имеющегося жилого фонда и технология вновь строящегося жилья определяют материальный «образ» желаемого, а институциональная подсистема ставит удовлетворение этой потребности в зависимости, преимущественно, либо от платежеспособного спроса, либо от нормированного распределения.

Необходимо также заметить, что структура жилищного фонда находится в тесной взаимосвязи со всеми частями жилищной системы. Физическая структура фонда, его распределение по территории определяют структуру потребностей и запрос на ресурсы. Институциональная подсистема обеспечивает воспроизводство социальной принадлежности жилищного фонда по видам собственников, а специфический характер жилья как продукта долговременного использования накладывает определенные требования на механизм ценообразования, характер землепользования и процедуры наследования.

Причинно-следственные связи экономики жилищных подсистем в современной ситуации, когда реальная жизнь сняла пресс идеологии, в нашей стране возникла опасность иной крайности – всеобщей коммерциализации процессов обеспечения жильем и жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ). Сегодня многие экономисты [1, 3] считают, что, в соответствии с действием создаваемых рыночных механизмов, жилищный рынок должен быть ориентирован в первую очередь на обеспечение окупаемости, возвратности ресурсов, прибыльности.

Эти требования становятся основополагающими при определении параметров комплекса действий в жилищной сфере. Но, нам хотелось бы отметить, что не менее важна и социальная составляющая проводимых преобразований (мероприятий), что предопределяет выделение сегментов, способных при активизации деятельности, с точки зрения повышения доходности, одновременно осуществлять реализацию социальных программ. Жилье в развитых странах рассматривается с точки зрения рыночного товара и отличается от других товаров только методами финансирования, управления и длительным сроком службы. Равно как и в других сферах капитал здесь ищет выгоду. Здесь «делаются деньги», а не обеспечиваются потребности, но, в конечном счете, строятся необходимые дома и создается широкий выбор возможностей. Таким образом, институт частного предпринимательства создает экономическую среду жилищного воспроизводства. Цель агентов в

этом институте – получение дохода и прибыли. Однако множественность таких агентов на всех стадиях воспроизводства жилищного фонда обеспечивает чаще всего благоприятную среду и для удовлетворения жилищной потребности населения: хотя «каждый заботится только о себе и никто не заботится о другом», все они в силу предусмотренной гармонии осуществляют лишь дело взаимной выгоды, общей пользы, общего интереса.

Жизненный цикл жилищного фонда, как объекта недвижимости, состоит из этапов развития: проектирования, строительства, реконструкции, модернизации и эксплуатации.

В течение этих периодов жилищный фонд является или может являться объектом управления или оборота. Управление на этапах развития включает в себя управление процессом создания, модернизации, а при эксплуатации – управление его функционированием.

Переход к рынку жилья принципиально меняет роль государства в экономике. Формирование экономических отношений, основанных на законах рынка, неизбежно связано с проведением радикальных преобразований не только в области обмена, производства и потребления, но и в жилищной сфере.

Обсуждение вопроса рентабельности жилищно-коммунального хозяйства идет на самых высоких уровнях власти.

Стоимость жилищных услуг (сумма, выплачиваемая за пользование жильем) для квартиросъемщика – это квартплата, для домовладельца – доход от владения собственностью. Спрос на жилищные услуги зависит от уровня квартплаты, уровня доходов и числа семей. При прочих равных условиях, если растет число семей, то растет спрос на жилищные услуги, и если предложение постоянно – растет квартплата. Таковы законы рынка жилищного фонда и жилищных услуг в цивилизованном мире. Жилищно-коммунальная реформа: трагедия непонимания. В Украине нет класса реальных домовладельцев, муниципальные органы выступают в роли подрядных организаций, обслуживающих жилье, не более того. В качестве таких организаций могут выступать и частные фирмы. Это, наряду с желанием избавиться от убытков жилищно-коммунального хозяйства, которые покрываются за счет бюджетных средств, и легло в основу предложенной Правительством жилищно-коммунальной реформы. Фактически ее можно свести к следующим главным мероприятиям:

1. Организация службы единого заказчика. В роли «единого заказчика» выступает сам муниципалитет (или его представитель; если город большой, то службы единого заказчика организуются в округах, районах), который предлагает подряд на обслуживание группы жилых

зданий (квартала, микрорайона, двора). Устанавливаются определенные требования к качеству обслуживания и сумма, которая будет перечислена подрядчику в случае успешного оказания соответствующих услуг. Предполагается, что возникнет конкуренция между муниципальными и частными фирмами, которые будут бороться за получение такого подряда, что позволит, в частности, усилить контроль за уровнем тарифов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

2. Поэтапное увеличение тарифов на коммунальные услуги и повышение квартирной платы для постепенной ликвидации убыточности коммунального хозяйства. При этом квартирная плата повышается до уровня, покрывающего эксплуатационные расходы здания и его текущий ремонт; поскольку, как уже указывалось выше, домовладелец в данной схеме отсутствует, то расходы на капитальный ремонт и реконструкцию здания либо будут осуществляться из бюджета, либо не будут осуществляться вообще. Кроме того, противоречивая ситуация складывается и в работе коммунальных служб: в настоящее время ими осуществляется практика перекрестного субсидирования – часть издержек по оказанию услуг одной группы потребителей (населения) перекладывается на другую группу (предприятия, организации). Строго говоря, повышение тарифов для населения должно предполагать их снижение для других групп потребителей коммунальных услуг, однако в явном виде такая постановка вопроса в предполагаемых мероприятиях отсутствует.

Такая постановка дела в целом свидетельствует о непонимании различия между квартирной платой (рендтой) и эксплуатационными расходами здания, в котором находится квартира. В частности, эксплуатационные расходы ветхого жилого фонда и общежитий (с относительно более высокой плотностью проживающих на один квадратный метр общей площади здания) значительно выше, чем издержки содержания нового жилого фонда повышенной комфортности. Соответственно, размер платы за проживание на «квадратном метре» общежития оказывается в несколько раз выше, чем за аналогичную площадь обычных благоустроенных квартир, а в последних, соответственно выше, чем в квартирах «элитного» жилого фонда. Тем не менее квартирная, арендная плата представляют собой ренту домовладельца. Размер последней регулируется другими причинами: она напрямую не связана ни с эксплуатационными расходами здания, ни со стоимостью его строительства. Отсутствие домовладельцев в данной схеме регулирования услуг жилого фонда не означает, естественно, ликвидации рентных доходов, обусловленных местоположением, различным уровнем комфортности жилья. Однако теперь эти доходы присваиваются

жильцами, причем в неявной форме. Это вызывает ряд важных и не совсем очевидных последствий, которые выявляются лишь в долгосрочной перспективе.

Во-первых, отсутствие явных, учитываемых непосредственно в денежном выражении рентных доходов сужает налоговую базу города. Более того, доходная статья городского бюджета (доходы от сдачи муниципального имущества в аренду) превращается в расходную: даже после успешной реализации жилищно-коммунальной реформы капитальный ремонт зданий жилого фонда придется так или иначе осуществлять за счет бюджетных средств.

Таким образом, основные меры предлагаемой жилищно-коммунальной реформы свидетельствуют лишь о желании освободить государственный и местные бюджеты от части расходов, но отнюдь не решают основных проблем в данной сфере. Для того, чтобы добиться запуска капиталистического механизма развития городов, необходимы гораздо более глубокие институциональные изменения (например, отмена права на жилище, введение окончания сроков приватизации жилья). Успешное проведение реформы и обеспечение стабильного функционирования системы жилищно-коммунальных услуг требует координации действий со стороны законодательных органов, органов исполнительной власти, областных государственных администраций, органов городского самоуправления, коммунальных и частных предприятий, а также потребителей, т.е. реформа должна проводиться на всех уровнях.

1. Гонгало Б.М., Крашенников П.В., Маслов Н.В. Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда. – М., 1995. – 101 с.

2. Лаврухин О. Рынок недвижимости // Бизнес. – 2000. – №11. – С.89-90.

3. Бяков Э. Приватизация и создание рынка недвижимости // Экономический журнал. – 1996. – №5-6. – С.34-36.

*Получено 21.11.2008*

УДК 330.101

Д.А.ГУБКИНА, канд. экон. наук

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **РОЛЬ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОГО КАПИТАЛА В ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ**

Рассматриваются вопросы влияния человеческого капитала на реализацию инвестиционных проектов строительных предприятий, а также направление кадровой стратегии современного строительного предприятия.

Инвестиционная деятельность включает в себя выработку эффек-